

**Gemeinde
Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan

„Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“

Textteil und Örtliche Bauvorschriften

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 04.11.2024**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802).

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan wird im dargestellten Geltungsbereich wie folgt geändert:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Urbanes Gebiet, MU**
(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 – 6 BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Nicht zulässig sind:

Die nach § 6a (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

1.2 Werbeanlagen
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen sind als bauliche Nutzung nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl
(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.
Die festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,8 zur Herstellung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Maßgeblicher Bezugspunkt für die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) ist der sich in Verlängerung der Mitte des geplanten Hauptgebäudes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt (Abb.1). Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Hauptgebäudes ergebende höher gelegene Punkt maßgebend (Abb.2).

Abb. 1

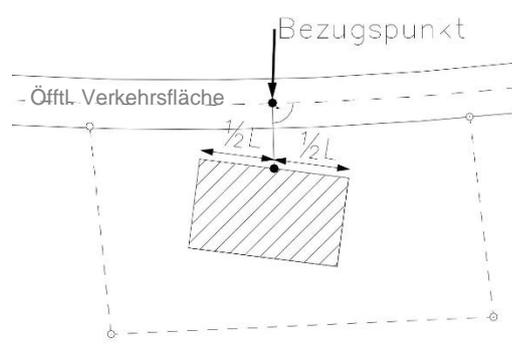
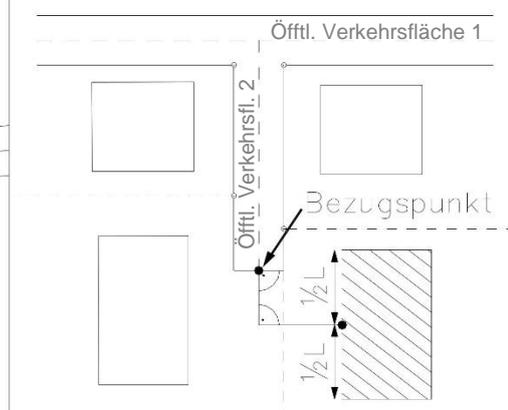


Abb. 2



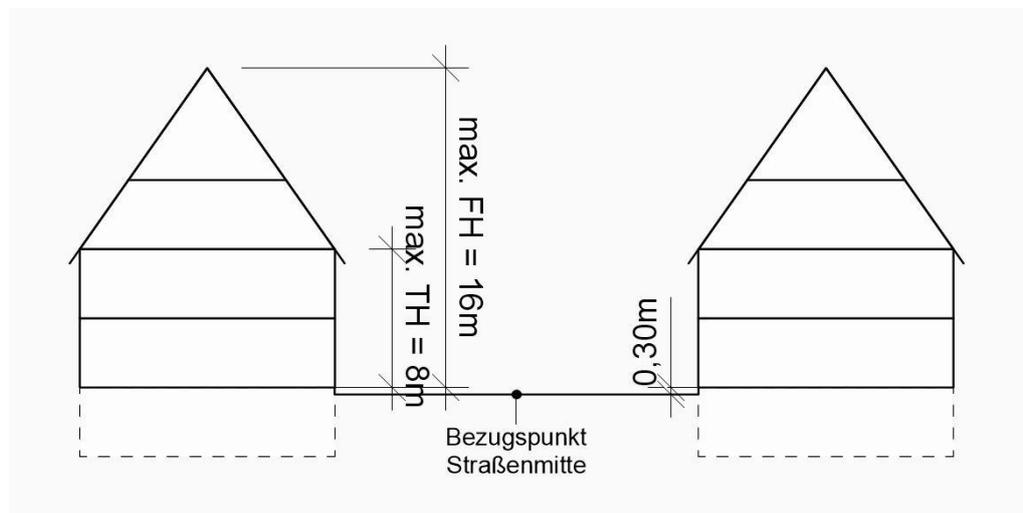
Die EFH darf um höchstens 0,30 m überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bemisst sich zwischen der errechneten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bemisst sich zwischen der errechneten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante First.



2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Es sind mindestens zwei Vollgeschosse zu bauen.
Die Höhe der Hauptgebäude darf die in der Planzeichnung eingetragenen Werte nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Geschlossene Bauweise (g):
Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Geschlossene Bauweise (g):

Es gelten innerhalb der vorgegebenen Baufenster die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur außerhalb der Vorgartenfläche zugelassen. Die Vorgartenfläche ist definiert zwischen den Baulinien und der Karlstraße/ dem Bahnhofplatz.



7. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig. Die eingetragenen Pflanzgebote sind freizuhalten.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das natürliche Gelände darf maximal bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) abgegraben oder aufgeschüttet werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

9.1 Pflanzgebot

Auf dem in der Planzeichnung eingetragene Pflanzgebot sind standortgerechte Einzelbäume, Hochstämme und Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese mit gleichwertigen arttypischen Pflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den angegebenen Standorten sind zugelassen, solange Größe und Zusammenhang der Fläche erhalten bleibt. Diese sind von Bebauung freizuhalten.

Bebauungsplan „Bahnhofstraße“

Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis:

Für die Gestaltung der geneigten Dächer gilt die Satzung „**Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten**“, der Gemeinde Dettingen an der Erms i. d. F. vom 05.03.2010 weiterhin. Sie wird durch die nachstehenden Örtlichen Bauvorschriften nicht geändert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und erhalten.

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Gebäudekante und Straße) sind höhenmäßig der Straße anzugleichen.

3. Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 Landesbauordnung) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze (notwendige Stellplätze) wie folgt herzustellen:

Für Wohneinheiten bis 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
Für Wohneinheiten über 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
Für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

4. **Einfriedungen und Stützmauern**

Stützmauern dürfen nur im baulichen Zusammenhang von Hauptgebäuden sowie Tiefgaragen errichtet werden.

Stützmauern dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

5. **Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. **Außerkräfttreten, rechtliche Bindungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten – mit Ausnahme der **Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten**“, der Gemeinde Dettingen an der Erms i. d. F. vom 05.03.2010 – alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft.

D. Hinweise

1. Bodenschutz - Behandlung von Erdaushub

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden; überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen.

2. Geotechnik / Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Jungen Flussbetsedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3. Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Die hydrogeologischen und oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und „LGRBwissen“ sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

4. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Prüffallfläche „Historische Siedlung Dettingen“, ADAB-Id 107816355, Listennr. 25. Wegen der Überprägung des

Gebietes können Bedenken von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege (Abt. 8 Regierungspräsidium Stuttgart), Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Artenschutz

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug des Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag minimiert wird. (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen).

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Anlagen ist nachzuweisen, dass Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Diesbezügliche Fragen sind an die Untere Naturschutzbehörde zu richten.

Artenschutzrechtliche Verbote (§ 44 BNatSchG) gelten unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan vorhanden ist. Soweit bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder bei der Fällung von Bäumen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (insbesondere Vogelarten und/oder Fledermausquartiere) betroffen sind, sind die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird auf das Merkblatt „Artenschutz bei Bauvorhaben“ verwiesen. Dieses zeigt alle Fallgruppen auf, bei denen artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Es wird gebeten, dieses im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren an den Bauherrn bzw. Planer/Architekten auszuhändigen.

6. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 126 BauGB) und umweltfreundliche Beleuchtung

Die Anlagen für Kabelverteilungsschächte, Verkehrsschilder und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind auf privatem Grund entlang dem öffentlichen Straßenraum von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

7. Verkehr

Die Bäume und Sträucher sind so zu pflanzen, dass von ihnen keine Sichtbehinderungen zu erwarten sind.

Bei der Anlage der jeweiligen Zu- und Ausfahrten, sowie bei der Anlage der Verkehrsfläche für das Parken ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Die Grundstücksein- und -ausfahrten müssen so angelegt werden, dass nachträglich keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erforderlich sind

Durch Werbeanlagen darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt werden. Die Straßenverkehrsbehörde geht davon aus, dass die Werbetafeln nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen und somit keine Verletzungsgefahren für Fußgänger und Radfahrer durch die Werbetafeln zu befürchten sind.

Im Übrigen sind sämtliche Veränderungen, die sich auf den Verkehrsraum auswirken, vorab mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen abzustimmen.

Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung obengenannter Planung eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen

8. Telekom

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

Generell gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de angefordert werden. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine

Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Aufgestellt: Pfullingen, den 04.11.2024

citiplan GmbH

Dettingen an der Erms, den

Bürgermeister Michael Hillert